

Vorlage-Nr.: **VO22-212**

Bauvoranfrage Lars Jacobs, Am Schlossgarten 16, 38176 Wendeburg Neubau eines Einfamilienhauses am Rudolf-Eucken-Weg 6

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Lageplan / Begründung zur Bauvoranfrage /
Zeichnungen Ansicht und Grundriss

Sachverhalt und Begründung:

Allgemeines

Das Objekt „Caspar-Döring-Hus“ am Rudolf-Eucken-Weg 6 gegenüber dem Seemannshus steht zum Verkauf.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“ kann das Gebäude abgerissen und neu bebaut bzw. umgebaut und saniert werden. Die höchstmöglich zu bebauende Grundfläche beträgt ca. 300 m². Es ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einer Firsthöhe von 10,00 m über Erdgeschossfertigfußboden möglich. Das ist erheblich mehr als derzeit vorhanden. Das Grundstück kann vollständig mit Ferien- bzw. Zweitwohnungen belegt werden, aber auch dem Dauerwohnen dienen.

Das Grundstück liegt allerdings auch im Bereich einer **Erhaltungssatzung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes**. Die Erhaltungssatzung zu diesem Zweck kann als „kommunaler Denkmalschutz“ angesehen werden, denn damit kann die Gemeinde unabhängig vom Landesdenkmalschutz Quartiere, Dorfteile oder einzelne Gebäude vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen, auch wenn ein Gebäude wie in diesem Fall nicht denkmalgeschützt ist. Sie kann im Falle eines genehmigungspflichtigen Abrisses auch dafür sorgen, dass sich ein Neubau stärker in die Umgebung einfügt. Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich **bestandsorientiert** ist, hat die Kommune damit Einflussmöglichkeiten auf eine neue Bebauung und ihre städtebauliche Entwicklung, wie sie ihr mittels Bebauungsplan im Regelfall nicht zur Verfügung stehen.

Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 115 qm bei einer Grundstücksgröße von 940 qm und eine Traufhöhe von bis zu 2,30 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 5,50 m. Vermutlich ist es eingeschossig.

Der Regelungszweck der hier maßgeblichen Erhaltungssatzung bezieht sich auf **äußerliche, sichtbare Merkmale der Gebäude**, die für die „städtebauliche Gestalt“ des Gebiets von Bedeutung sind, nicht jedoch auf die **Art der Nutzung** der Gebäude.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Ensembles am Rudolf-Eucken-Weg / Caspar-Döring Pad mit zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und einer möglichen Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbildes an dieser Stelle bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten gibt es aus Sicht der Verwaltung gute Gründe, das Einvernehmen zum Abriss des Gebäudes rechtssicher zu versagen.

Zur Antragstellung

Herr Lars Jacobs stellt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses. Eine Bauvoranfrage dient der Klärung, ob – oder mit welchen Einschränkungen – ein Bauvorhaben prinzipiell verwirklicht werden kann und es mit dem Baurecht vereinbar ist.

Geplant ist ein Standardeinfamilienhaus zur Größe von 140 – 150 qm Grundfläche und einer Firsthöhe von zwischen 7,30 m und 8,64 m. Es soll sich in Dachform, Traufhöhe, Firsthöhe und Klinker den Nachbargebäuden in der Architektur anpassen.

Der Antragsteller verweist in seiner Begründung zum Neubau, dass der Bestandsbau aus verschiedenen Gründen abgängig ist. So muss zum Beispiel zur Erhaltung der Klinkerfassade eine Sanierung nach innen erfolgen, was zu einem Verlust der Wohnfläche führt. Die lichte Höhe von 2,20 m wird bei der Sanierung des Fußbodenaufbaus im Erdgeschoss verringert und das Erdgeschoss erreicht keine Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume von 2,40 m. Ein aufwändiger Versatz der Deckenbalken würde das Dachgeschoss durch eine zu geringe lichte Höhe nicht nutzbar machen. Das prägende Landschaftsbild im Osten mit dem abfallenden Gelände ist erhaltenswert und wird vom Antragsteller zur Erhaltung gepflegt. Weiteres ergibt sich aus der Begründung zur Bauvoranfrage, die dieser Vorlage beigelegt ist.

Beurteilung des Bauvorhabens

Die Inselgemeinde Langeoog hat im vorliegenden Fall die Möglichkeit, das Einvernehmen zu versagen und das Gebäude im Bestand zu erhalten. Allerdings sind die Argumente für einen Abriss des Gebäudes aufgrund dessen, dass eine Sanierung des Hauses unter den aktuellen energetischen Gesichtspunkten kaum oder nur schwer möglich ist, auch nicht von der Hand zu weisen. Ein Abriss mit der Vorgabe, dass hier ein neues Gebäude entsteht, welches sich harmonisch in die Umgebung einpasst und wesentlich unter der maximalen Bebauungsmöglichkeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bleibt, ist ebenfalls möglich.

In der Literatur des Baugesetzbuches ist aufgeführt, dass

„insbesondere in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage nur noch aufwändig wirtschaftlich instandgehalten werden kann, ein Rückbau oder ein Teilrückbau der Anlage in Frage kommt und die Gemeinde gleichzeitig bauliche und gestalterische Anforderungen an die Neuerrichtung stellen und so auf die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt im Erhaltungsgebiet positiv Einfluss nehmen kann“.

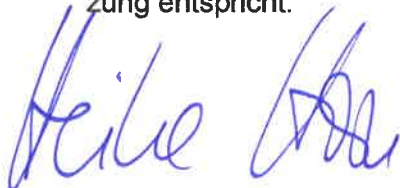
Zur Sicherung eines ortsverträglich neuen Gebäudes an gleicher Stelle könnte ein Vertrag geschlossen werden, in dem die Erteilung der Abbruchgenehmigung davon abhängig gemacht wird, dass der Antragsteller sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist einen Neubau zu errichten, der bestimmte äußerlich sichtbare Merkmale aufweist und insoweit dem Regelungszweck der Erhaltungssatzung entspricht. Der Abschluss eines Vertrages ist allerdings nicht zwingend erforderlich. Die Errichtung eines anderen Gebäudes, welches mit den Zielen der Erhaltungssatzung nicht vereinbar ist, lässt sich zwar in jedem Fall verhindern, weil auch die Neuerrichtung wieder eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung erforderlich ist.

Es empfiehlt sich eine Ortsbesichtigung vor der Bauausschuss-Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

- a) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu versagen
- b) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen
- c) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen und mit dem Antragsteller einen Vertrag zu schließen, in dem die Erteilung der Abbruchgenehmigung davon abhängig gemacht wird, dass der Antragsteller sich verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist einen Neubau zu errichten, der bestimmte äußerlich sichtbare Merkmale aufweist und insoweit dem Regelungszweck der Erhaltungssatzung entspricht.



Heike Horn